

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
14 декабря 2020 года

Дело № А60-52186/2020

Резолютивная часть решения объявлена 07 декабря 2020 года
Полный текст решения изготовлен 14 декабря 2020 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Ю.А. Крюкова при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.Н. Ряскиным рассмотрел в предварительном судебном заседании дело № А60-52186/2020 по иску Министерства по управлению государственным имуществом по Свердловской области (ИНН 6658091960, ОГРН 1036602638588) к обществу с ограниченной ответственностью "Инвестлайн" (ИНН 6658417820, ОГРН 1126658030267) об изъятии объекта незавершенного строительства, путем продажи с публичных торгов,

при участии в судебном заседании
от истца: Дружинина О.М., представитель по доверенности от 21.10.2020.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду не заявлено.

Министерство по управлению государственным имуществом по Свердловской области (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Инвестлайн" (далее - ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства, путем продажи с публичных торгов.

Определением суда от 20.10.2020 в порядке, установленном статьями 127, 133, 135, 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации



(далее – АПК РФ), арбитражным судом указанное заявление принято к производству, дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании.

В предварительном судебном заседании 07.12.2020 истец заявленные требования поддержал; ответчик явку своих представителей не обеспечил, ходатайств не заявил, о рассмотрении настоящего дела извещен надлежащим образом, в том публично, путем размещения информации о судебном заседании в системе «Картотека арбитражных дел».

В предварительном судебном заседании выяснилось, что в деле имеются все необходимые для рассмотрения спора документы, стороны не возражают против завершения предварительного судебного заседания, в связи с чем суд счел целесообразным завершить предварительное судебное заседание и перейти к рассмотрению дела по существу в судебном заседании (ст. 136, 137 АПК РФ).

Учитывая, что неявка участников арбитражного процесса не препятствует рассмотрению заявления в их отсутствие, арбитражный суд счел возможным рассмотреть заявление в отсутствие ответчика на основании ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

как следует из искового заявления, ответчик является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64, степенью готовности 40%, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Базовый, рег. запись № 66-66/001-66/001/433/2016-1499/1 от 11.08.2016.

27.10.2016 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № Т-251 (далее - договор), согласно которому арендатор принимает в аренду однократно земельный участок с кадастровым номером 66:41:0603901:14 (далее - участок) для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64 (далее - объект).

Срок действия договора установлен с 18.08.2016 по 17.08.2019.

В связи с прекращением действия договора и отсутствием доказательств завершения строительства объекта, истец обратился в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем его продажи с публичных торгов.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, суд удовлетворяет исковые требования в связи со следующим.

В соответствии с п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности прекращается при отчуждении



собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно пп. 3.1 п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ).

Пунктом 1 ст. 239.1 ГК РФ (введенной в действие с 01.03.2015 в соответствии с Федеральным законом №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №171-ФЗ)), предусмотрено, что в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено (п. 6 ст. 239.1 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - п. 4 данной статьи.

Согласно п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.



В силу п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов, в числе прочего, в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных п. 13, 14 или 20 ст. 39.12 данного Кодекса).

Пунктом 4 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды;
- 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным п. 1 и 2 ст. 46 названного Кодекса;
- 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подп. 1-30 п. 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов, установленном п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства.

При этом в отличие от большинства других оснований заключения договора аренды без проведения торгов, в приведенном случае участок может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в п. 5 данной статьи (подп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Судом установлено, что принадлежащий ответчику объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0603901:14. Срок действия договора аренды от 27.10.2016 истек 17.08.2019. При этом строительство не завершено, что подтверждается актом обследования от 26.02.2020 и приложенными к нему фотоматериалами.



Согласно выписке из ЕГРН от 02.10.2020 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64 имеет степень готовности 40%, ограничений и обременений права собственности не зарегистрировано.

В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка, на котором расположен спорный объект незавершенного строительства, в отсутствие доказательств завершения строительства объекта, исковые требования об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64 путем его продажи с публичных торгов подлежат удовлетворению.

Государственная пошлина подлежит взысканию непосредственно в доход федерального бюджета с ответчика на основании ст. 110 АПК РФ, поскольку судом удовлетворен иск по заявлению лица, освобожденного от уплаты государственной пошлины при обращении в суд.

Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Иск удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью "Инвестлайн" (ИНН 6658417820, ОГРН 1126658030267) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0603901:64, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, пер. Базовый на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0603901:14, путем его продажи с публичных торгов.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Инвестлайн" (ИНН 6658417820, ОГРН 1126658030267) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб.

3. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы,



размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

4. В соответствии с ч. 3 ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист выдается по ходатайству взыскателя или по его ходатайству направляется для исполнения непосредственно арбитражным судом.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение».

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

Судья

Ю.А. Крюков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 16.12.2019 5:45:59
Кому выдана Крюков Юрий Александрович



16020003763842